

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 16. Dezember 2015

Versand: 22. Dezember 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-001491

Gemeinde Unterentfelden; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	11. Juni 2013
Mitwirkung	30. April 2012 bis 4 Juni 2012
Öffentliche Auflage	19. August 2013 bis 18. September 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	2. Juni 2014
Eingereicht zur Genehmigung	1. September 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	16. September 2014

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat am 12. Juni 2015 aufgrund einer Beschwerde und dem Antrag des Gemeinderats (Protokollauszug vom 8. Juni 2015) die Genehmigung der Parzellen 442 und 445 sowie von § 8 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sistiert. Der Grosse Rat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne dann, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will (§ 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Dies betrifft jedoch nicht Teilgenehmigungen ohne materielle Entscheide über die Teile, die später genehmigt werden. Der Regierungsrat ist daher für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind nebst der sistierten Beschwerde keine weiteren Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegt die von der Gemeindeversammlung Unterentfelden am 2. Juni 2014 beschlossene Vorlage ohne die sistierten Bestandteile, umfassend die Festlegungen auf den Parzellen 442 und 445 sowie § 8 BNO vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht vom August 2014 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die rechtskräftige Nutzungsplanung ist von der Gemeindeversammlung am 2. Juni 1997 beschlossen und vom Grossen Rat am 2. Dezember 1997 genehmigt worden. Zwischenzeitlich erfolgten diverse Anpassungen mittels Teilrevisionen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden im Wesentlichen folgende Ziele angestrebt: Fördern der Wohnqualität, Sichern eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen und Arbeitsplätzen, Innenentwicklung auf geeigneten Grundstücken sowie Anpassungen ans übergeordnete Recht.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 11. Juni 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die wesentlichen Änderungen der Bauzonen betreffen folgende Bereiche: Die der Öffentlichkeit dienenden Flächen werden differenziert und entweder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder, wo keine Bauten zugelassen werden, der neu geschaffenen Grünzone zugeteilt. In der Wohnzone W2 werden Geltungsbereiche nach § 6 Abs. 3 BNO bezeichnet, in denen dreigeschossige Bauten zulässig sind, sofern sie ein nicht begehbare Flachdach und kein Dach- beziehungsweise Attikageschoss aufweisen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser zwischen Kirchweg und Titlisstrasse werden von der Zone W2 in die Zone W3 umgezont. Die bisherige Kernzone beidseits der Jurastrasse wird in eine Zone WA3 umgezont, da die angestrebte Zentrumsentwicklung nicht erfolgt ist und nach dem Bau der Umfahrungsstrasse und dem deutlich reduzierten Verkehr auf der Hauptstrasse eine Kernzone nicht mehr erforderlich ist. Die bisherigen Gewerbe- und Industriezonen werden neu zu einer einzigen Arbeitszone zusammengefasst und nach Höhe, Lärm-Empfindlichkeitsstufe und zulässiger Verkaufsfläche arealweise differenziert. Neu werden innerhalb der Bauzonen Naturobjekte (Einzelbäume und Hecken) unter Schutz gestellt und – gestützt auf das Bauinventar – fünf Gebäude kommunal geschützt.

Die wesentlichen Änderungen im Kulturland betreffen die Erweiterung der Landschaftsschutzzonen im Gebiet östlich der Kantonsstrasse K 108, südlich der Suhre, die Schaffung einer speziellen Zone für extensiv genutzte Wiesen und einer Naturschutzzone für das Gebiet "Unteri Quellmatte". Die Naturobjekte sind überprüft und wo nötig aktualisiert worden. Die bisherigen Naturschutzonen im Wald werden ergänzt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO werden die Begriffe und Messweise der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Als Folge davon werden insbesondere die Begriffe und Masse der Tabelle von § 5 BNO geändert. Zudem werden verschiedene Bestimmungen ergänzt, um die innere Siedlungsentwicklung zu fördern.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind (§ 13 BauG). Der Planungsverband der Region Aarau hat zu verschiedenen Bereichen der Vorlage am 1. Juni 2012 Stellung genommen und unterstützt die Planung der Gemeinde Unterentfelden.

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Unterentfelden zählt zum urbanen Entwicklungsraum (Raumkonzept, Richtplankapitel R 1). Die Gesamtrevision fördert insbesondere die Siedlungsqualität und die innere Siedlungsentwicklung im Sinne des Richtplankapitels S 1.1 (Planungsbericht Kapitel 3.2). Einzonungen sind keine vorgenommen worden, die Vorlage stimmt mit den Anforderungen zum Siedlungsgebiet überein (Richtplankapitel S 1.2). Der Siedlungstrenngürtel östlich von Unterentfelden (Richtplankapitel S 2.1) und die Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (Richtplankapitel L 4.1) werden umgesetzt (Planungsbericht Kapitel 4.1). Die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind im Kulturland gesichert und dargestellt (Richtplankapitel L 3.1). Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.3 Bauzonen und Kulturlandplan

3.3.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 123,9 ha auf (Planungsbericht Kapitel 3.1). Davon sind 112,2 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 12,7 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 4,1 ha Wohn- und Mischzonen, 2,8 ha Arbeitsplatzzonen und 5,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Gemeinde rechnet mit einer Kapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von 500 Einwohnerinnen und Einwohner (E) und mit den Massnahmen der Innenentwicklung von zusätzlich 250 E. Die Kapazität des Bauzonenplans beträgt demnach 4'800 E. Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 liegt bei gut 5'000 E. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und unter Annahme von leicht höheren (Innen-)Entwicklungswerten beurteilt die kantonale Verwaltung die Grösse der Bauzone als richtig. Das Fassungsvermögen entspricht den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

3.3.2 Arbeitszonen

Der im Richtplan festgesetzte Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung betrifft hauptsächlich Oberentfelden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.3). Im Planungsbericht kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die bestehenden Kapazitäten der Arbeitszonen und Mischzonen ausreichen und dass sich keine Ausweitung aufdrängt. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.1) sind nachvollziehbar und begründet. Die bisherigen Industrie- und Gewerbezone werden zu einer Arbeitszone zusammengefasst und nach Höhe, Empfindlichkeitsstufe und zulässiger Verkaufsfläche differenziert (Planungsbericht Seite 18, § 9 Abs. 3 BNO).

3.3.3 Verkaufsflächen

Die zulässigen Verkaufsflächen werden in Abstimmung mit den Vorgaben des Richtplankapitels S 3.1 festgelegt. Die bestehenden grossen Verkaufsgeschäfte liegen mehrheitlich in den Arbeitsplatzzonen. Die Regelung in dieser Zone erfolgt spezifisch aufgrund der Situation und der Eignung. In der Wohn- und Arbeitsplatzzone WA3 sind Verkaufsgeschäfte bis zur maximalen Grenze von 1'000 m² Nettoladenfläche pro Geschäft zulässig. Die vorgenommene planerische Festlegung für Verkaufsgeschäfte berücksichtigt die kantonalen Vorgaben angemessen und ist sachgerecht.

Nicht Bestandteil dieser Revision ist die Einkaufsnutzung für das Gebiet "Schinhuet". Sie wird in einem separaten Verfahren zusammen mit der Gemeinde Oberentfelden angegangen. Dies ist sachgerecht.

3.3.4 Zonenzuordnung/-abgrenzung

Die Änderungen der Bauzonen sind im Planungsbericht (Kapitel 4.1) nachvollziehbar erläutert. Sie führen zu einer Klärung der Situation und unterstützen die Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen.

3.3.5 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

In den Bauzonen befinden sich lediglich Kleinstlandwirtschaftsbetriebe oder Freizeittierhaltungen. Es drängen sich keine Zonenänderungen auf.

3.3.6 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Die innere Siedlungsentwicklung wird in der Revision sachgerecht und konsequent umgesetzt. Auch wenn verschiedene planerische Massnahmen erst mittel-/langfristig Wirkung entfalten dürften, wie zum Beispiel die getroffenen Massnahmen in den W2-Zonen, sind sie insgesamt wichtig und nötig, um den erwarteten Bevölkerungszuwachs bewältigen zu können. In der Wohnzone W2 wird nicht mehr unterschieden zwischen kleinem und grossem Grenzabstand. Zudem wird in ausgewählten W2-Bereichen bewusst eine kompakte Bauweise gefördert. Die bisherige Kernzone wird aufgegeben, da die erwünschte Entwicklung nicht eingetreten ist. Die getroffenen Massnahmen sind – verstanden als ein erster Planungsschritt bis 2040 – konform zum jüngst revidierten Richtplan (Kapitel S 1.2). In einer künftigen Revision werden zusätzliche Massnahmen zu eruieren sein.

3.3.7 Ortsbildschutz

Unterentfelden ist vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besucht, jedoch nicht aufgenommen worden. Aufgrund des aktualisierten Bauinventars von 2013 werden die Objekte Wohnhaus, ehemalige Post (UFE908), evangelische Kirche mit Pfarrhaus und Kirchturm (UFE909) und die Grenzsteine (UFE910-D) in den kommunalen Substanzschutz aufgenommen. Dies ist sachgerecht. Das Kleinbauernhaus Eppenbergrasse 19 (UFE911) ist aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht geschützt worden. Die Interessenabwägung ist sachlich gerechtfertigt.

3.3.8 Gewässer

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Bezeichnung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 die erforderliche kantonale Umsetzung in § 127 BauG beschlossen. Diese tritt voraussichtlich am 1. April 2015 in Kraft. Derzeit wird die kantonale Gewässerraumkarte erarbeitet (bis Ende 2015). Der Gewässerraum ist nach Vorliegen der kantonalen Vorgaben zu bearbeiten. Bis dahin sind Bauvorhaben gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV im Einzelfall zu prüfen.

3.3.9 Hochstammobstbestand

Mit dem Schutz wichtiger Hochstammobstbestände sichert die Gemeinde wesentliche Elemente des Landschaftsbilds. Die Erfahrungen zeigen, dass der Erhalt von wertvollen Baumbeständen für das Landschaftsbild mit der Unterschutzstellung allein nicht ausreicht. Es ist deshalb sachgerecht und konsequent, dass die Gemeinde in § 20 BNO Neuanpflanzungen und deren Pflege in den ersten fünf Jahren finanziell unterstützt.

3.3.10 Naturschutzzone/Naturobjekte

Die Vorgaben des Richtplans im Bereich Natur und Landschaft sind umgesetzt. Zudem sind weitere Anpassungen zugunsten von Natur und Landschaft, insbesondere auch die Paragraphen zur Dachbegrünung und Lichtemissionen, vorgenommen worden.

3.3.11 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte weist für Unterentfelden verschiedene Flächen mit Schutzdefizit aus. Die Gefahrenkarte ist planerisch mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht umgesetzt.

3.3.12 Waldfeststellung

Die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen gemäss Waldgrenzenplan sind korrekt als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplan übernommen worden. Da keine Einzonungen erfolgen, musste der Waldgrenzenplan nicht nachgeführt werden. Die Waldausscheidung in den übrigen Bereichen ist korrekt dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.3.13 Naturschutz im Wald

Das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan wird als "Naturschutzzone Wald" übernommen. Zusätzlich wird eine "Naturschutzzone Wald" beim Roggenhusebächli ausgeschieden.

3.3.14 Landwirtschaftszone/Fruchtfolgeflächen

Im Kulturland wird eine Landwirtschaftszone festgelegt (§ 12 BNO). Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG wird verzichtet. Für den Betrieb von Gerald Holliger ist die bodenunabhängige Produktion in den bestehenden Gewächshäusern, gestützt auf das Richtplankapitel L 3.2, mit einem Gestaltungsplan ermöglicht worden, (Gestaltungsplan Quellmatte vom 10. Juni 2014).

Die 3 ha grosse Naturschutzzone "Unteri Quellmatte" gilt als gute Fruchtfolgefläche. Die Naturschutzzone dient der Erweiterung der traditionellen Kulturlandschaft Brüelmatte mit Elementen wie Glatthaferwiesen, Feldhecken, Nassstandorte, Kopfweiden und Hochstammobstbäumen. Damit können die Fruchtfolgeflächen weiterhin dem kantonalen Kontingent angerechnet werden.

3.3.15 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wird auf die Vorgaben des Richtplans (Siedlungstrenngürtel) angepasst. Der in diesem Gebiet liegende Landwirtschaftsbetrieb wird symbolisch von der Schutzüberlagerung ausgenommen. Dies ist sachgerecht.

3.3.16 Naturschutzzone/Naturobjekte

Die Ausscheidung der Naturschutzzonen/extensive Weiden ist sachgerecht. Die neu als extensiv genutzte Wiesen aufgenommenen Flächen sind entweder im Eigentum der Gemeinde oder die Zonenplanänderung erfolgt mit dem Einverständnis des Grundeigentümers. Die Anforderungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes sowie von § 40 BauG werden erfüllt.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde im Sinne der übergeordneten sowie kommunalen Zielsetzungen und ist sachgerecht.

3.5 Sistierung der Festlegungen im Bereich der Parzellen 442 und 445 sowie § 8 BNO

Für das bestehende Migros-Einkaufszentrum (Parzelle 442) war vorgesehen, eine Zentrumszone festzulegen (§ 8 BNO). Im Beschwerdeverfahren ist beantragt worden, die Zentrumszone auch auf die Nachbarparzelle 445 auszudehnen. Dies erfordert umfangreiche Abklärungen, auch mit der Nachbargemeinde Oberentfelden (vgl. auch Ziffer 3.3.3). Auf Antrag des Gemeinderats vom 8. Juni 2015 wird daher die Genehmigung der Festlegung auf den Parzellen 442 und 445 sowie von § 8 BNO sowie das Beschwerdeverfahren sistiert. Dies ist auch im Sinne des Beschwerdeführenden. Das Genehmigungsverfahren für diese Teile wird wieder aufgenommen, wenn allfällige planungsrechtliche Beschlüsse über diesen Bereich vorliegen. Andernfalls wird das per dato sistierte Beschwerdeverfahren entschieden.

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Unterentfelden am 2. Juni 2014, wird unter Vorbehalt von Dispositivziffer 2 genehmigt.

2.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden die beantragten Festlegungen auf den Parzellen 442 und 445 sowie § 8 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Das Genehmigungsverfahren für diese Teile wird wieder aufgenommen, wenn die notwendigen planungsrechtlichen Beschlüsse oder Entscheide über diesen Bereich vorliegen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 127, 5035 Unterentfelden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.